



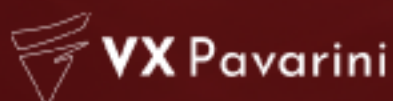
Smart REPORT

RELATÓRIO ANUAL DO
AGENTE FIDUCIÁRIO 2023

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Certificados de Recebíveis Imobiliários

Série Única da 15ª Emissão





CARTA AOS INVESTIDORES

Conforme obrigação constante da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 ("Resolução nº 17/21") disponibilizamos para análise dos investidores e do mercado em geral, o relatório anual deste Agente Fiduciário ano base de 2023. O relatório foi confeccionado de acordo com as informações prestadas pelo Emissor e/ou Devedor no âmbito das obrigações contraídas no instrumento de emissão e seus aditamentos, todas elas registradas e monitoradas por este Agente via plataforma VxInforma, onde os investidores que tiverem interesse podem solicitar acesso para maior transparência e informação sobre o seu investimento.

Concebemos este relatório tendo em mente dois objetivos: trazer a clareza necessária para uma análise criteriosa das informações relacionadas com suas operações e também uma profundidade de dados só alcançada com o uso de inteligência artificial.

A partir de agora, e através de tecnologia, buscamos trazer mais riqueza e qualidade para a análise, visando principalmente transformar o relatório anual em uma ferramenta de análise gerencial eficiente e efetiva para um olhar do que foi realizado, mas principalmente como uma boa base para sua visão de futuro. Esperamos que ele sirva a este propósito.

Este relatório foi emitido em versão online e disponibilizado dentro do prazo regulatório no endereço eletrônico: www.vortx.com.br para consulta pública, e está acompanhado de todos os documentos, informações e relatório pertinentes a oferta.

1. Características da operação

1.1 Dados da emissora

| | |
|------|----------------------------------|
| Nome | CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO |
| CNPJ | 41.811.375/0001-19 |

1.2 Dados da emissão

Série ÚNICA

| | |
|---------------------------------|---|
| IF | 22K0700672 |
| ISIN | - |
| PU de emissão | R\$1.000,00 |
| Quantidade emitida | 20.500 |
| Volume emitido | R\$20.500.000,00 |
| Remuneração | IPCA + 12,0000% |
| Amortização | Mensal |
| Data emissão | 04/11/2022 |
| Data vencimento | 26/10/2026 |
| Distribuição | ICVM 476 |
| Rating | Rating não é aplicável para esta operação |
| Pagamento de juros | Mensal |
| Data da primeira integralização | 16/11/2022 |

| | |
|---|------------|
| Data do primeiro pagamento previsto em contrato | 26/11/2022 |
|---|------------|

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Início da rentabilidade | Primeira Integralização |
|-------------------------|-------------------------|

| | |
|---------------------------|------------|
| Inadimplimento no período | Adimplente |
|---------------------------|------------|

| | |
|-------|-------------|
| Risco | Corporativo |
|-------|-------------|

| | |
|--------|-----|
| Lastro | CCB |
|--------|-----|

1.3 Principais Contratos

Os contratos listados abaixo podem ser encontrados na aba Documentos da página da respectiva operação no [site da Vórtx](#).

Nome do contrato

AF IMOVEL

AF QUOTAS

CCB

CESSAO CREDITO

CF

EMISSAO CCI

TS

TS - 2 ADITAMENTO

1.4 Ativos em circulação em 31.12.2023

Série ÚNICA

| | |
|---------------------------------------|-----------------|
| IF | 22K0700672 |
| Emitida: | 20.500 |
| Em circulação: | 11.560 |
| Saldo cancelado ou não integralizado: | 8.940 |
| Convertidas: | 0 |
| Resgatadas: | 0 |
| Saldo: | R\$8.497.923,52 |

1.5 Eventos financeiros

15º Emissão - Série ÚNICA

| Data Base | Pgto. Juros | Pgto. Amrt. Ordinária | Pgto. Amrt. Extraordi. | Pgto. Amortização | Pgto. Total |
|------------|-------------|-----------------------|------------------------|-------------------|--------------|
| 26/01/2023 | 9,58391388 | 0,00000000 | 0,00000000 | 0,00000000 | 9,58391388 |
| 01/02/2023 | 1,91191023 | 0,00000000 | 163,46153845 | 163,46153845 | 165,37344868 |
| 27/02/2023 | 6,46155864 | 0,00000000 | 0,00000000 | 0,00000000 | 6,46155864 |
| 27/03/2023 | 8,12743509 | 0,00000000 | 0,00000000 | 0,00000000 | 8,12743509 |
| 26/04/2023 | 8,19570481 | 0,00000000 | 0,00000000 | 0,00000000 | 8,19570481 |
| 28/04/2023 | 0,77773704 | 0,00000000 | 147,29918685 | 147,29918685 | 148,07692389 |
| 26/05/2023 | 6,19232310 | 0,00000000 | 0,00000000 | 0,00000000 | 6,19232310 |
| 26/06/2023 | 6,88899860 | 0,00000000 | 0,00000000 | 0,00000000 | 6,88899860 |
| 26/07/2023 | 6,90483813 | 0,00000000 | 0,00000000 | 0,00000000 | 6,90483813 |

| Data Base | Pgto. Juros | Pgto. Amrt. Ordinária | Pgto. Amrt. Extraordi. | Pgto. Amortização | Pgto. Total |
|------------|-------------|-----------------------|------------------------|-------------------|-------------|
| 28/08/2023 | 6,90483813 | 0,00000000 | 0,00000000 | 0,00000000 | 6,90483813 |
| 26/09/2023 | 6,91312180 | 0,00000000 | 0,00000000 | 0,00000000 | 6,91312180 |
| 26/10/2023 | 6,92902578 | 0,00000000 | 0,00000000 | 0,00000000 | 6,92902578 |
| 27/11/2023 | 6,94704471 | 0,00000000 | 0,00000000 | 0,00000000 | 6,94704471 |
| 26/12/2023 | 6,96371595 | 0,00000000 | 0,00000000 | 0,00000000 | 6,96371595 |

2. Fatos relevantes

Eventuais fatos relevantes desta emissão podem ser consultados no [site da Vórtx](#).

3. Obrigações

A Vórtx informa que as obrigações desta emissão foram cadastradas no sistema VxInforma, tendo o Emissor recebido as cobranças nas respectivas datas de cumprimento. Eventuais obrigações em aberto no período de análise deste Relatório foram objeto de notificação e se encontram disponíveis para consulta e acompanhamento no [site da Vórtx](#).

4. Informações financeiras

4.1 Informações financeiras da emissora

[CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO - DF 2023.pdf](#)

Observação

Nos termos do art. 27 da Instrução CVM 80/2022, conforme alterada, caso a Emissora tenha apresentado ao Agente Fiduciário a demonstração financeira auditada da Emissora relativa ao exercício findo, esta encontra-se disponível neste item 4.1, para consulta dos investidores. O Agente Fiduciário recomenda a leitura do documento disponibilizado.

4.2 Administração do patrimônio separado

 [CRI - 15E1S - COLMEIA - RELATORIO MENSAL 202312.PDF](#)

Observação

Os relatórios de gestão, disponibilizados pela Emissora para averiguação da movimentação realizada na Conta Centralizadora para administração do Patrimônio Separado, encontram-se anexos. O Agente Fiduciário recomenda a leitura de tais documentos.

5. Informações societárias da emissora

As eventuais alterações societárias da Emissora, com impactos para os titulares, foram objeto, quando aplicável e quando disponibilizadas ao Agente Fiduciário, de assembleia de titulares ou de comunicados através de Fatos Relevantes pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário.

6. Assembleias

CRI - 15EUS - COLMEIA

Data: 08/05/2023

Deliberar sobre: (i) Examinar, discutir e aprovar as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado referente ao exercício financeiro findo em 31 de dezembro de 2022; e (ii) Autorizar a Emissora e o Agente Fiduciário a praticarem todos os atos necessários, bem como celebrarem todos os documentos essenciais à efetivação da deliberação.

 [CRI - 15EUS - COLMEIA - AGT 20230508_\(site\).pdf](#)

CRI - 15EUS - COLMEIA

Data: 28/04/2023

Deliberar sobre: (i) Examinar, discutir e aprovar as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado referente ao exercício financeiro findo em 31 de dezembro de 2022; e (ii) Autorizar a Emissora e o Agente Fiduciário a praticarem todos os atos necessários, bem como celebrarem todos os documentos essenciais à efetivação da deliberação.

 [CRI - 15EUS - COLMEIA - AGT 20230428.pdf](#)

CRI - 15EUS - COLMEIA - AGT

Data: 27/07/2023

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre: 1. A alteração do Cronograma de Obras, previsto no Anexo II da Cédula de Crédito Bancário nº 11750008- CCB , de modo que o novo Cronograma de Obras vigente será o abaixo indicado Novo Cronograma de Obras :2. O Novo Cronograma de Obras permanecerá sendo meramente tentativo e indicativo, conforme determinado na cláusula 2.1.9 da CCB, desde que não ultrapasse 10% (dez por cento) de forma cumulativa a partir da presente data, ocasião em que implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. 3. A inclusão de novo anexo à CCB, incluindo o Cronograma Físico Financeiro ao Anexo III, renumerando os anexos seguintes e, de forma que o Cronograma Físico Financeiro vigorará conforme o abaixo indicado: 4. Alterar a definição de Fundo Ordinário de Obras, prevista nos Documentos da Operação, a qual passará a vigorar com a seguinte redação, com efeitos a partir da presente data: "Fundo Ordinário de Obras" O fundo ordinário de obras, que conterà os recursos necessários para conclusão das obras de desenvolvimento do Empreendimento, e será formado por meio de desconto do Valor do Fundo Ordinário de Obras sobre os recursos oriundos da integralização dos CRI e mantidos na Conta Centralizadora, bem como dos recursos oriundos dos Direitos Creditórios, observadas as regras estabelecidas na CCB. 5. A alteração do item (iii) da Cláusula 7.1 do Termo de Securitização, referente à Ordem de Prioridade de Pagamentos, a qual passará a vigorar com a seguinte redação, com efeitos a partir da presente data: "7.1. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Observado o disposto na CCB a esse respeito, os valores depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não apenas, valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior: (...) (iii) recomposição do Fundo Ordinário de Obras, do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas da Operação". 6. Autorizar o Agente Fiduciário para, em conjunto com a Emissora, realizar e celebrar todos e quaisquer documentos que se façam necessários para implementar o que fora deliberado nos itens acima, inclusive aditamentos nos Documentos da Operação, se necessário.

 [CRI - 15EUS - COLMEIA - AGT 20230727 \(site\).pdf](#)

7. Constituição e aplicação de fundos

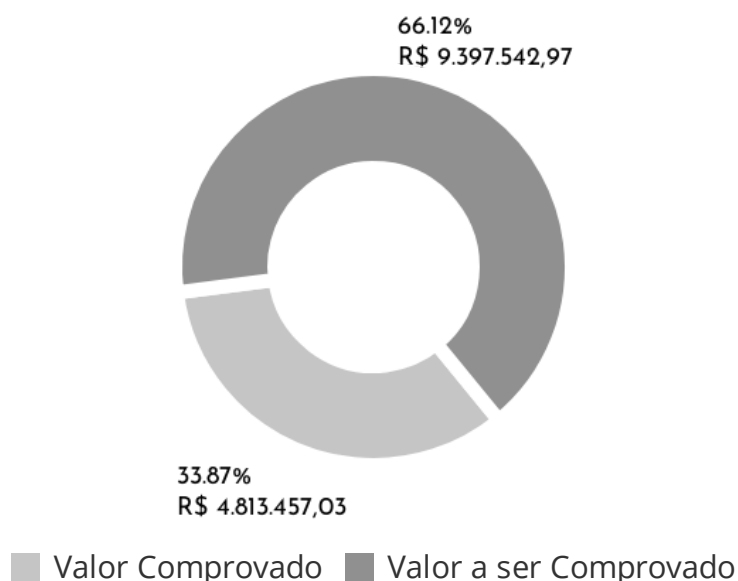
As análises sobre a Constituição e Aplicação de Fundos constam nos itens 4.2 ou 9 deste relatório, conforme aplicável.

8. Destinação de recursos

Conforme a cláusula 4.2 do Termo de Securitização, os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão. A Devedora, por sua vez, utilizará os recursos para o custeio de despesas imobiliárias de Destinação de Recursos, observado o disposto nas Cláusulas abaixo.

A destinação dos recursos foi verificada pelo Agente Fiduciário através da apresentação, pelo Emissor, das seguintes evidências: foram apresentados de forma relacionada notas fiscais, comprovantes de pagamentos e relatório de despesas indicando o montante de R\$ 4.813.457,03 em recursos já utilizados. Desta forma, a destinação de recursos a ser apresentada é parcial, considerando o valor total integralizado até o término do último exercício social. Sendo que a Emissora, de acordo com o que determina a legislação tem até a Data de Vencimento do ativo para comprovar a integral destinação. Maiores detalhes da apuração pelo Agente Fiduciário da destinação de recursos pode ser realizada através do e-mail corporate@vortex.com.br.

8.1 Resumo




9. Manutenção da suficiência e exequibilidade de garantias

9.1 Constituição de Garantias


A Vórtx, na condição de Agente Fiduciário, dispõe na tabela abaixo a situação da constituição de cada garantia da operação, com base na documentação disponibilizada:

Consolidado


| Nome do Contrato | Constituição |
|---|--------------|
| Aval I | SIM |
| Aval II | SIM |
| Aval III | SIM |
| Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios | SIM |
| Alienação Fiduciária de Quotas | SIM |
| Alienação Fiduciária de Imovel | SIM |

Os documentos que comprovam a situação atual das garantias, se disponibilizados ao Agente Fiduciário, podem ser encontrados no  [site da Vórtx](#).

9.2 Suficiência de Garantias

As análises da Suficiência de Garantias, quando aplicáveis, se encontram na aba “Relatórios de Garantias” ao acessar a operação no  [site da Vórtx](#).

10. Covenants financeiros

As análises de Covenants Financeiros, quando aplicáveis, se encontram na aba “Relatórios de Garantias” ao acessar a operação no  [site da Vórtx](#).

11. Bens entregues ao fiduciário

Não foram entregues bens à administração do Agente Fiduciário no período analisado.

12. Verificação de lastro

Nos termos dos documentos da operação, a Emissora contratou a instituição custodiante para realizar a custódia do lastro da emissão, de acordo com os procedimentos e normas aplicáveis, dentre as quais, inclui a obrigação de manter todos os procedimentos necessários para assegurar a existência e a integridade do lastro da operação. Ainda, a instituição custodiante é regularmente auditada pelos órgãos reguladores, que verificam sua atuação e a aderência às normas aplicáveis para sua atividade. A Emissora e Custodiante atestam ao Agente Fiduciário que: (i) foram adotados procedimentos para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos contratuais, conforme aplicável, que lastreiam a operação de securitização, não sejam cedidos a terceiros, na medida em que a Emissora; e (ii) o lastro mantém-se, conforme o caso, registrado/escriturado em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil, nos termos e de acordo com da Lei nº 10.931/2004.

13. Parecer e declaração do agente fiduciário

A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. declara que (i) está plenamente apta a continuar exercendo a função de Agente Fiduciário da emissão a que se refere este relatório; (ii) não tem conhecimento de eventual omissão ou inverdade contida nas informações divulgadas pela companhia ou, ainda, de inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela companhia, dentro dos parâmetros estabelecidos na documentação da emissão; (iii) não foram entregues bens e valores à sua administração; e, (iv) não possui qualquer conflito com a Emissora que o impeça de exercer sua função. As informações contidas no presente relatório estão baseadas exclusivamente na documentação recebida pelo Agente Fiduciário nos termos dos instrumentos da emissão, incluindo a documentação fornecida pela Emissora e devedores, conforme o caso. As informações contidas neste relatório não representam recomendação de investimento, análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos.

*Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para elaboração deste Relatório e estão em formato de link, encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta online no site do Agente Fiduciário

** Ressaltamos que os valores expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca dos Instrumentos da operação, se existentes, não implicando em compromisso legal ou financeiro.

14. Outras emissões

Vendru | 3ª Emissão 1ª Série

| | |
|---------------------------|---|
| Tipo | CRA |
| Emissora | CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO |
| IF | CRA022006BV |
| Volume emitido | R\$14.969.168,00 |
| Quantidade | 14.969.168 |
| Remuneração | CDI + 3,000% |
| Data de emissão | 03/06/2022 |
| Data de vencimento | 02/05/2028 |
| Inadimplemento no período | Adimplente |
| Garantias | Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Aval |

Vendru | 3ª Emissão 2ª Série

| | |
|---------------------------|---|
| Tipo | CRA |
| Emissora | CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO |
| IF | CRA022006BW |
| Volume emitido | R\$18.364.166,00 |
| Quantidade | 18.364.166 |
| Remuneração | IPCA + 8,610% |
| Data de emissão | 03/06/2022 |
| Data de vencimento | 28/04/2028 |
| Inadimplemento no período | Adimplente |
| Garantias | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Aval |

Vendru | 3ª Emissão 3ª Série

| | |
|---------------------------|---|
| Tipo | CRA |
| Emissora | CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO |
| IF | CRA022006BX |
| Volume emitido | R\$16.666.666,00 |
| Quantidade | 16.666.666 |
| Remuneração | CDI + 6,000% |
| Data de emissão | 03/06/2022 |
| Data de vencimento | 28/04/2028 |
| Inadimplemento no período | Adimplente |
| Garantias | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Aval |

Yby natureza | 6ª Emissão ÚNICAª Série

| | |
|---------------------------|--|
| Tipo | CRI |
| Emissora | CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO |
| IF | 22G1162067 |
| Volume emitido | R\$27.000.000,00 |
| Quantidade | 27.000 |
| Remuneração | IPCA + 13,300% |
| Data de emissão | 26/07/2022 |
| Data de vencimento | 20/11/2031 |
| Inadimplemento no período | Adimplente |
| Garantias | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fiança, Fundo |

Allure | 16ª Emissão ÚNICAª Série

| | |
|---------------------------|---|
| Tipo | CRI |
| Emissora | CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO |
| IF | 22K0976239 |
| Volume emitido | R\$12.000.000,00 |
| Quantidade | 12.000 |
| Remuneração | IPCA + 9,750% |
| Data de emissão | 08/11/2022 |
| Data de vencimento | 22/10/2026 |
| Inadimplemento no período | Adimplente |
| Garantias | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança |

Lotus atlantica | 18ª Emissão ÚNICAª Série

| | |
|---------------------------|--|
| Tipo | CRI |
| Emissora | CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO |
| IF | 22K1321023 |
| Volume emitido | R\$24.500.000,00 |
| Quantidade | 24.500 |
| Remuneração | IPCA + 10,250% |
| Data de emissão | 22/11/2022 |
| Data de vencimento | 22/11/2026 |
| Inadimplemento no período | Adimplente |
| Garantias | Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo |

Wtlog | 27ª Emissão ÚNICAª Série

| | |
|---------------------------|---|
| Tipo | CRI |
| Emissora | CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO |
| IF | 23A0297064 |
| Volume emitido | R\$30.000.000,00 |
| Quantidade | 30.000 |
| Remuneração | IPCA + 8,140% |
| Data de emissão | 06/01/2023 |
| Data de vencimento | 18/12/2035 |
| Inadimplemento no período | Adimplente |
| Garantias | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval |

Olimpia park | 28ª Emissão 1ª Série

| | |
|---------------------------|--|
| Tipo | CRI |
| Emissora | CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO |
| IF | 23B0790147 |
| Volume emitido | R\$75.000.000,00 |
| Quantidade | 75.000 |
| Remuneração | IPCA + 11,200% |
| Data de emissão | 13/02/2023 |
| Data de vencimento | 20/02/2033 |
| Inadimplemento no período | Adimplente |
| Garantias | Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança |

Gran coffee | 75ª Emissão ÚNICAª Série

| | |
|---------------------------|---|
| Tipo | CRA |
| Emissora | CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO |
| IF | CRA02300VY1 |
| Volume emitido | R\$60.000.000,00 |
| Quantidade | 60.000 |
| Remuneração | CDI + 5,500% |
| Data de emissão | 20/12/2023 |
| Data de vencimento | 27/12/2028 |
| Inadimplemento no período | Adimplente |
| Garantias | Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária, Fiança |